

Due pronunce di merito confermano l'orientamento che mira alla stabilità del mandato

Amministratori, tacito rinnovo

L'omesso inserimento nell'odg non è motivo di revoca

Pagina a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

L'omesso inserimento all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale della questione della nomina dell'amministratore deve intendersi conforme alla legge e, quindi, non costituisce motivo di revoca giudiziale del relativo incarico. La durata del contratto di mandato tra condominio e amministratore deve infatti ritenersi tacitamente prorogabile per un altro anno, salvo che intervenga una delibera assembleare di revoca. Questo il principio di diritto desumibile dal recente decreto pronunciato dal Tribunale di Cassino lo scorso 21 gennaio 2016 all'esito di un procedimento di revoca giudiziale di un amministratore condominiale, principio conforme a quanto già indicato in un precedente e noto decreto reso dal Tribunale di Milano del 7 ottobre 2015 in una analoga procedura. Si tratta di una questione spinosa e di non facile soluzione che, naturalmente, ha immediati risvolti pratici per i condomini.

La durata del mandato dell'amministratore condominiale. Generalmente il rapporto che intercorre tra i condomini e l'amministratore è stato sempre ricondotto al mandato con rappresentanza, pur differenziandosi da esso per l'obbligatorietà della sua costituzione (quando i condomini siano più di otto) e per il contenuto e gli effetti.

Questi ultimi sono infatti in gran parte predeterminati dalla legge (art. 1129 ss. c.c.), mentre la deliberazione assembleare serve sostanzialmente a individuare la persona fisica (o giuridica) alla quale attribuire funzioni e compenso (che deve essere analiticamente specificato, a pena di nullità). Il nuovo art. 1129 c.c., come è noto, ha integralmente confermato queste conclusioni.

Quello che, invece, non è affatto chiaro è quanto tempo duri il mandato dell'amministratore.

Il vecchio art. 1129 c.c. si limitava a stabilire che quest'ultimo permaneva in carica un anno. Si riteneva, quindi, per il combinato disposto di cui agli artt. 66 Disp. att. c.c. e 1135 c.c., che l'amministratore dovesse sempre ottenere la conferma (con le stesse maggioranze previste per la prima nomina, salvo qualche isolata decisione di merito di segno contrario) dell'incarico annuale da parte dell'assem-

I casi di revoca	
Il giudice manda via l'amministratore se...	
Omette la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, rifiuta ripetutamente di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge	
Non esegue i provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché le deliberazioni dell'assemblea	
Non apre/utilizza il conto corrente condominiale	
Opera secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini	
Acconsente, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio	
Omette di curare diligentemente l'azione per il recupero della morosità condominiale e la conseguente esecuzione coattiva	
Non ottempera agli obblighi di cui all'art. 1130, numeri 6 (cura e gestione del registro dell'anagrafe condominiale), 7 (cura e gestione degli altri registri dei quali è obbligatoria la tenuta) e 9 c.c. (fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso)	
Omette e non comunica esattamente ai condomini i propri dati anagrafici	

blea in occasione della riunione ordinaria chiamata ad approvare il consuntivo della gestione precedente e il preventivo di quella a venire.

Nel caso in cui la predetta assemblea non si fosse tenuta o, comunque, non fosse stata raggiunta la necessaria maggioranza, si faceva quindi applicazione analogica dell'istituto della c.d. prorogatio, in base al quale l'amministratore si riteneva temporaneamente legittimato a curare gli interessi del condominio in attesa della decisione assembleare sulla conferma del suo incarico o sulla nomina di un nuovo mandatario.

Con il nuovo art. 1129, comma 10, c.c., il legislatore della riforma del 2012 ha quindi confermato che la durata dell'incarico dell'amministratore è annuale, ma ha altresì sibilinamente aggiunto che esso si intende rinnovato per eguale durata. Di qui l'incertezza interpretativa sulla reale durata del mandato.

Rinnovo automatico e ruolo dell'assemblea. Quello che con una ragionevole certezza si può oggi affermare, anche alla luce delle due decisioni di merito sopra richiamate, è che il legislatore abbia inteso conferire maggiore stabilità al

mandato intercorrente tra i condomini e l'amministratore, allo scopo di superare le incertezze legate all'applicazione del palliativo della c.d. prorogatio, a tutela degli interessi del condominio e dei terzi (salva sempre la possibilità dei condomini di ottenere in ogni momento la revoca dell'amministratore, in sede assembleare o, in ogni caso, in sede giudiziale, qualora ricorrano gravi motivi; si veda la tabella). Il dibattito si è quindi incentrato su due importanti aspetti: da una parte quello dell'applicabilità temporale del rinnovo automatico ex lege e, dall'altra, quello della necessità o meno di inserire all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria la questione della nomina/conferma dell'amministratore.

Sul primo tema vi è chi ha sostenuto la tesi dell'indeterminata temporalità di tale meccanismo di rinnovo, nel senso che il mandato continuerebbe tacitamente anno dopo anno, salvo che ne intervenga la revoca. Il dato testuale sembra infatti autorizzare anche detta interpretazione che, se si nutre, garantirebbe al massimo quelle esigenze di stabilità del rapporto avute di mira dal legislatore della riforma.

Un altro orientamento, al quale vanno ascritte le

richiamate pronunce giudiziali dei tribunali di Milano e Cassino, ritiene invece che detto meccanismo valga soltanto per il primo biennio di durata in carica dell'amministratore (a questo proposito non si può fare a meno di notare una certa eccellenza della previsione di durata biennale del mandato contenuta in una delle versioni del ddl sulla riforma del condominio che si sono contese l'approvazione finale). Anche in questo caso, tuttavia, il dato testuale non appare affatto decisivo.

Il secondo aspetto sul quale si è acceso il dibattito è stato invece quello relativo all'obbligo di continuare a indicare tra le questioni all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria quella relativa alla conferma/revoca dell'amministratore. I ricordati provvedimenti giudiziari hanno di fatto avallato la prassi di non indicare tale questione all'ordine del giorno, anche se soltanto per il primo rinnovo biennale. Nelle relative, stringate, motivazioni si può infatti leggere come detta omissione da parte dell'amministratore sia conforme alla nuova disciplina condominiale, dunque legittima, secondo la quale la durata annuale dell'incarico è tacitamente prorogabile per un altro anno, salvo delibera di revo-

ca assunta dall'assemblea. Secondo i predetti giudici di merito l'amministratore può quindi dimenticarsi di inserire all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria questa tradizionale argomento di discussione.

Occorre però dare conto di una differente opinione emersa nel corso del dibattito sull'argomento in questione. C'è chi, infatti, ha evidenziato come il nuovo art. 1129, comma 10, c.c. si inserisca pur sempre in una cornice normativa nella quale i già menzionati artt. 66 Disp. att. c.c. e 1135 c.c. indicano pur sempre che l'amministratore debba ottenere la conferma dell'incarico da parte dell'assemblea in occasione della riunione annuale chiamata ad approvare il consuntivo e il preventivo di gestione.

Si evidenzia anche come, seppure sia vero che i condomini possano in ogni tempo ottenerne la revoca assembleare, (nel facendo gli stessi vorrebbero però privati della possibilità di discutere dell'argomento conferma/revoca dell'amministratore in carica già nell'assemblea ordinaria, essendo all'occorrenza costretti a provocare la convocazione di una nuova assemblea straordinaria con il procedimento di cui al medesimo art. 66 Disp. att. c.c. Da questo punto di vista l'esercizio del diritto dei condomini a ottenere la rimozione assembleare dell'amministratore risulterebbe dunque più difficile e macchinoso. In base a questa differente ipotesi interpretativa sarebbe comunque fatta salva l'ordinata gestione del condominio perché, nel caso in cui l'assemblea non avesse i numeri per confermare o revocare l'amministratore, lo stesso continuerebbe indisturbato nel proprio incarico per un altro anno proprio in ragione del rinnovo automatico di cui all'art. 1129, comma 10, c.c. Tutto questo avverrebbe, a ben vedere, senza privare i condomini della possibilità di confrontarsi sull'argomento già nell'assemblea ordinaria, evitando altresì di generare nuovi possibili motivi di frizione con l'amministratore (non a caso i menzionati provvedimenti dei tribunali di Milano e Cassino sono stati pronunciati proprio a fronte di ricorsi presentati dai condomini per ottenere la revoca giudiziale del proprio amministratore, anche in ragione del mancato inserimento all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria della questione della conferma/revoca).

—G. Repubblicana Italiana—